

Wordt dit jouw droomhuis?



Nijhofflaan 33

Veenendaal



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Een huis dat ruimte biedt voor vandaag
én mogelijkheden voor morgen!**

Vraagprijs € 635.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1994

Inhoud

513 m³

Gebruiksoppervlakte

125 m²

Overige in pandige ruimte

25 m²

Perceeloppervlakte

212 m²

Tuinligging

Zuid

Energie label

A

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3



Omschrijving van de woning

Sommige woningen moet je van binnen ervaren om de ruimte echt te kunnen waarderen. Dat geldt zeker voor deze verrassend ruime **GESCHAKELDE 2-ONDER-1-KAP WONING** aan de Nijhofflaan 33. De opvallend brede en lichte begane grond, de aangebouwde garage van circa 25m², de zonnige tuin op het zuidwesten en de praktische indeling zorgen voor een woonhuis met veel leefruimte en volop mogelijkheden voor de toekomst. Zo biedt de garage desgewenst ruimte voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond.

Met drie slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping, 6 zonnepanelen en energielabel A is ook op het gebied van comfort veel te bieden. De ligging vormt daarbij de kers op de taart: aan een rustig, doodlopend hofje, op korte afstand van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, natuurgebied De Slaperdijk, winkelcentrum De Ellekoot en station Veenendaal-West.

Benieuwd of deze verrassend ruime woning bij jou past? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het licht en de fijne ligging van Nijhofflaan 33.

Begane grond

Via de kunststof voordeur (2020) kom je binnen in de verzorgde entreehal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

De woonkamer verrast direct door de royale afmetingen en de opvallend prettige lichtinval. Dankzij de breedte van de woning en de grote raampartijen voelt deze leefruimte heerlijk open en ruim aan. De openslaande deuren naar de tuin versterken het gevoel van ruimte en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Er is volop plaats voor een royale zithoek rondom de sfeervolle schouw met elektrische haard en een grote eettafel waar familie en vrienden moeiteloos kunnen aanschuiven. Praktisch is de aanwezige voorraadkast, die zorgt voor extra bergruimte.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt een gezellige plek binnen het geheel. Dankzij de erker geniet je hier van extra daglicht en vrij uitzicht op de straat en het groen in de omgeving. De keuken is uitgevoerd met witte fronten voorzien van een subtiele groef en een antracietkleurig gemêleerd kunststof werkblad. De opstelling biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van een koelkast met vriesvak, een breed fornuis met oven en 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, spoelbak en vaatwasser. De eetbar vormt een gezellige plek voor een kop koffie, een ontbijt of gezelschap tijdens het koken.

Vanuit de woonkamer is de aangebouwde garage bereikbaar. Deze royale ruimte beschikt over verlichting, elektra en een elektrische garagedeur met geïntegreerde loopdeur. Dankzij de afmetingen biedt de garage bovendien interessante mogelijkheden voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond, waardoor de woning desgewenst levensloopbestendig kan worden gemaakt.

1e Verdieping

De ruime overloop vormt het centrale middelpunt van deze verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld tot aan het plafond en uitgevoerd in dezelfde stijl als het toilet op de begane grond. De ruimte is compleet ingericht met een ligbad voorzien van glazen douchewand, een separate douchecabine, wastafelmeubel, toilet en radiator. Dankzij de twee ramen beschikt de badkamer bovendien over prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

De grootste slaapkamer bevindt zich boven de garage en biedt met circa 20 m² verrassend veel ruimte. De kamer heeft een speelse indeling dankzij een gedeeltelijke scheidingswand, waardoor er eenvoudig een inloopkast, werkplek of kleedruimte kan worden gecreëerd. Door de royale afmetingen en de ramen aan twee zijden voelt deze slaapkamer bijzonder licht en ruim aan.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en beschikken beide over prettig daglicht. Hierdoor zijn ze uitstekend geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer en bieden ze volop mogelijkheden om de verdieping naar eigen wens in te richten.

2e Verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en ingericht als open zolderverdieping. De ruimte is voorzien van een dakraam, de opstelling van de HR-cv-ketel (Intergas uit 2016) en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hoewel deze verdieping vanwege de beperkte daglichttoetreding niet is opgenomen in het gebruiksoppervlak wonen, beschikt zij wel over circa 20m2 vloeroppervlak. Hierdoor biedt de zolder volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, hobbyruimte, thuiswerkplek of extra bergruimte.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin biedt een heerlijke combinatie van zon, groen en privacy. Vanwege de zonnige ligging op het zuidwesten is de tuin ingericht met een veranda en meerdere terrassen, waardoor op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Verhoogde en lage borders met een gevarieerde beplanting, beukenhagen, een dakplataan en een perenboom zorgen voor een groene en sfeervolle uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich een gezellige veranda, voorzien van elektra en verlichting; een fijne plek om beschut te genieten van lange zomeravonden of juist verkoeling te zoeken op warme dagen. Het terras bij de achtergevel beschikt over een aluminium terrasoverkapping met elektrisch uitschuifbaar doek. De screens bij de woonkamer zorgen op warme dagen voor extra comfort in huis.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met directe toegang tot de ruime garage van maar liefst 25m2.

Overig

De gevels van de woning zijn in 2025 geïmpregneerd (met 10 jaar garantie) en de woning is aan de achterzijde voorzien van elektrische screens op de begane grond en 1e verdieping.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 50m2

Garage/berging: ca. 25m2

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 20m2

Slaapkamer II: ca. 12m2

Slaapkamer III: ca. 8m2

Badkamer: ca. 7m2

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 13m2

Tuin

Veranda: ca. 12m2

Omgeving

De woning is gelegen aan een rustig, doodlopend hofje, waardoor sprake is van een prettige en kindvriendelijke woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer. Een ideale plek voor gezinnen, maar ook voor iedereen die graag rustig woont.

De omgeving kenmerkt zich door groen, water en uitgestrekte wandel- en fietsmogelijkheden richting de Slaperdijk en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor wandelen, fietsen en recreëren in het groen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt wijkwinkelcentrum De Ellekoot op loop-/fietsafstand. Hier zijn diverse winkels en voorzieningen aanwezig.

Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Station Veenendaal-West is binnen enkele minuten bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A12, A15 en A30 zijn ook steden als Utrecht, Arnhem, Nijmegen en Amersfoort per auto uitstekend bereikbaar.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.





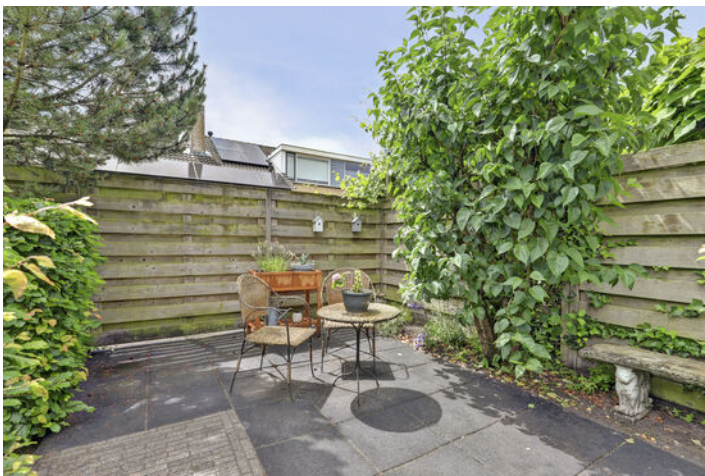






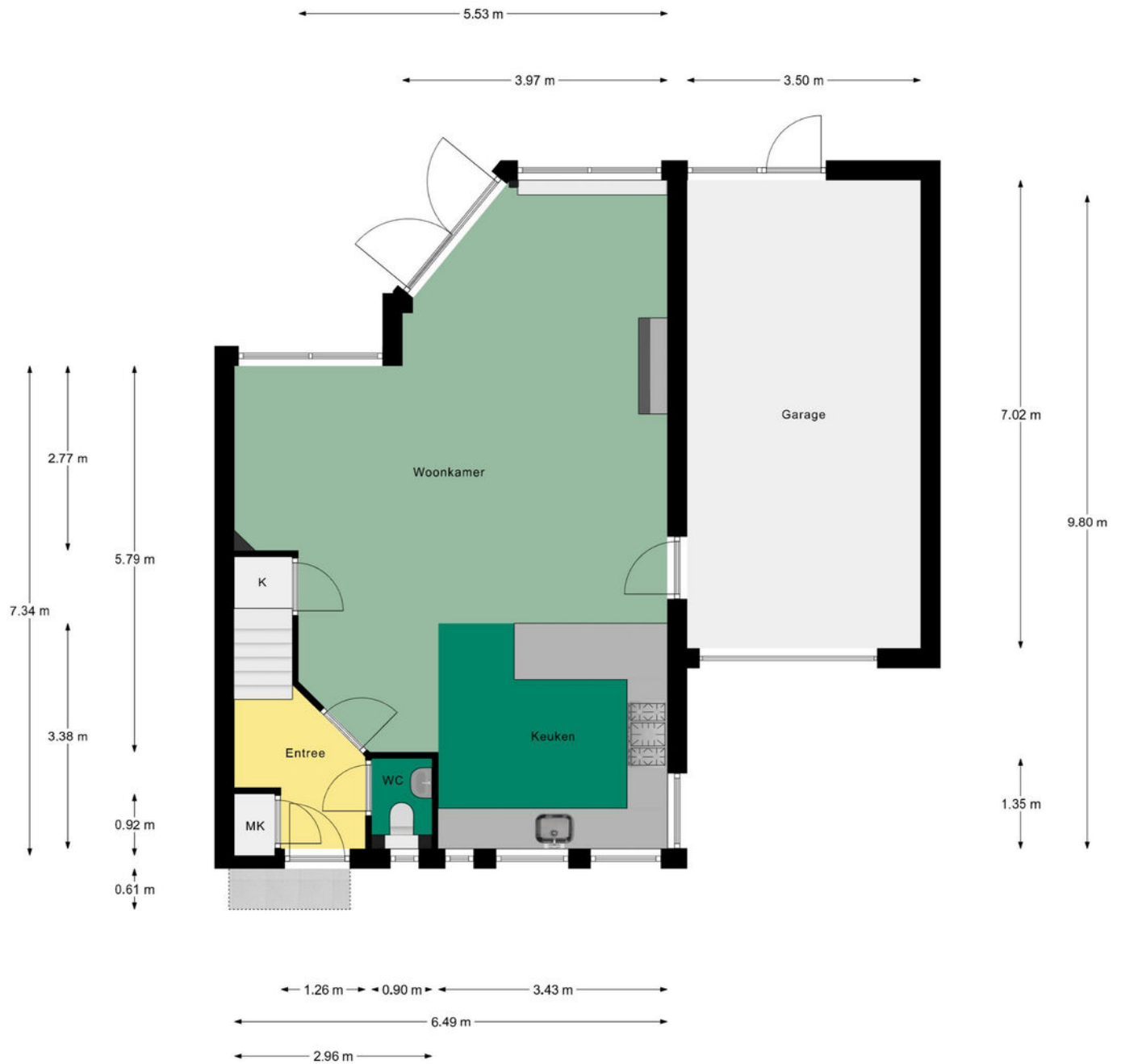








Begane grond

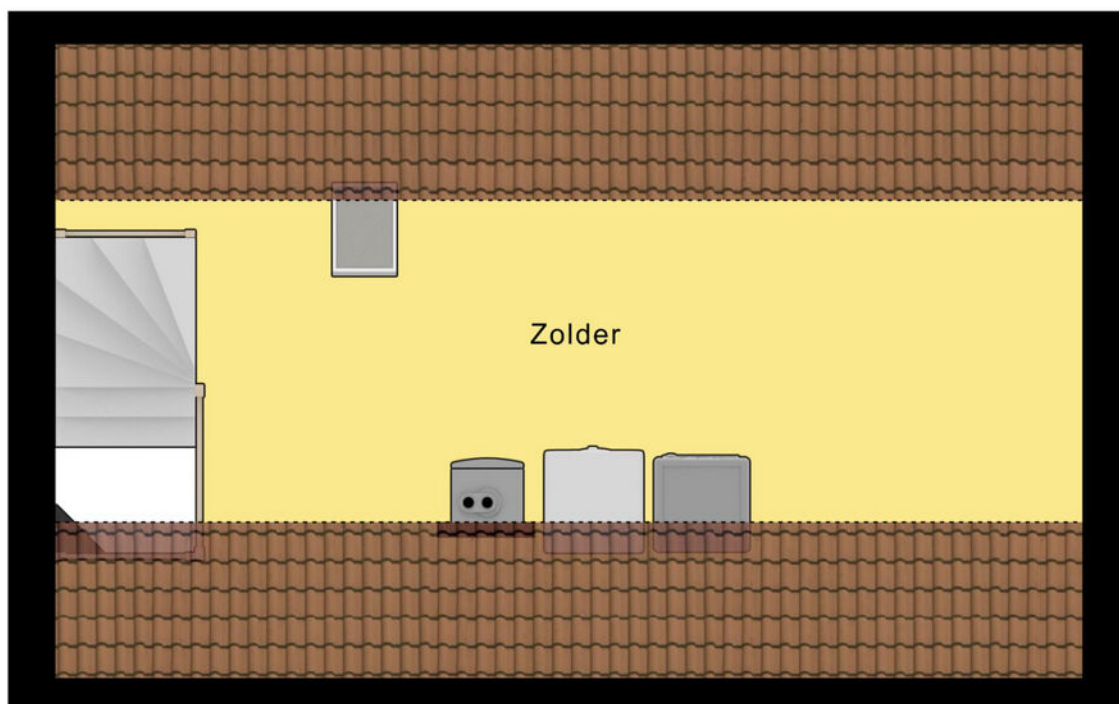


1e Verdieping



2e Verdieping

6.48 m



2.04 m

Overkapping

← 2.95 m →



↑
4.13 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nijhofflaan 33

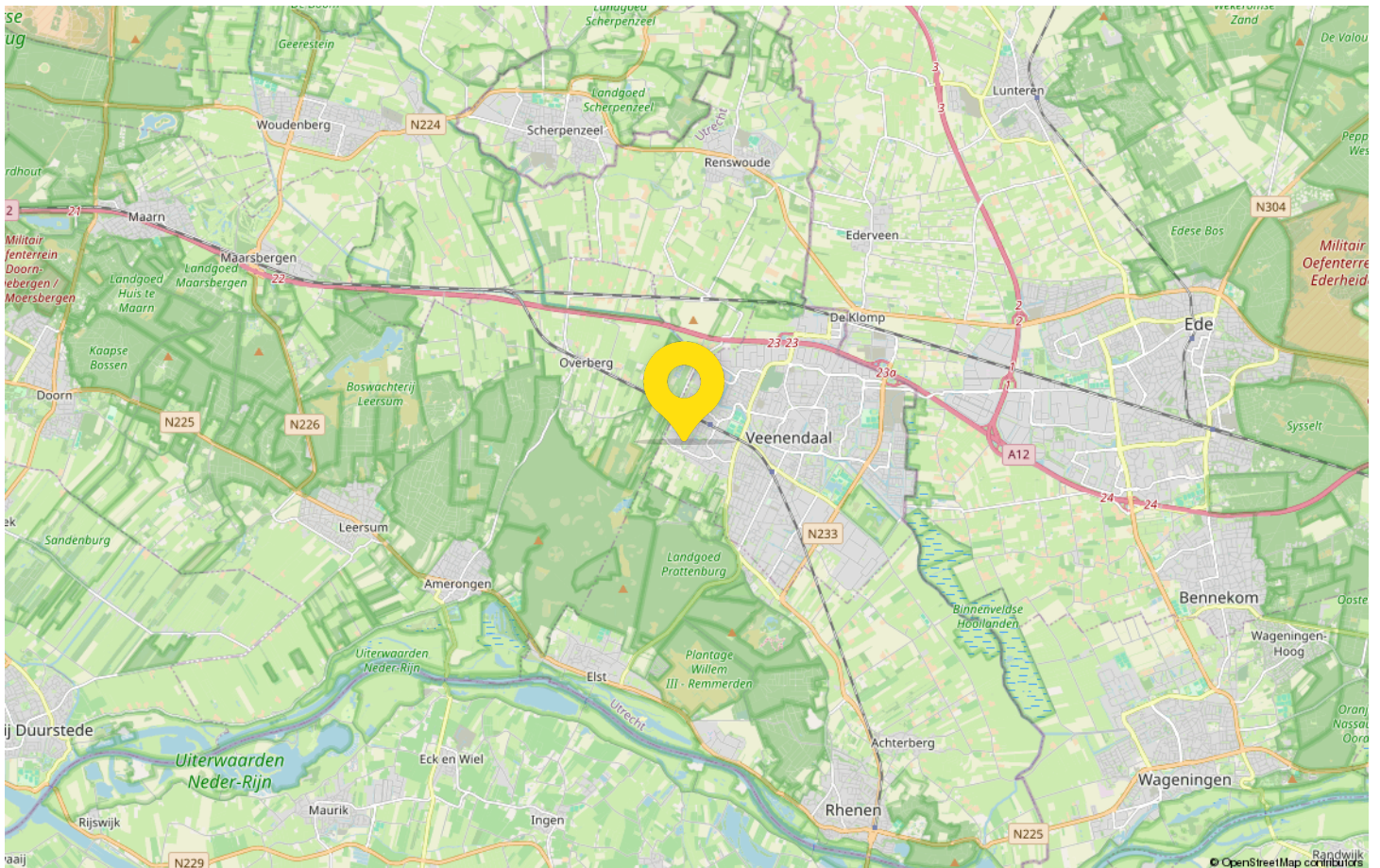
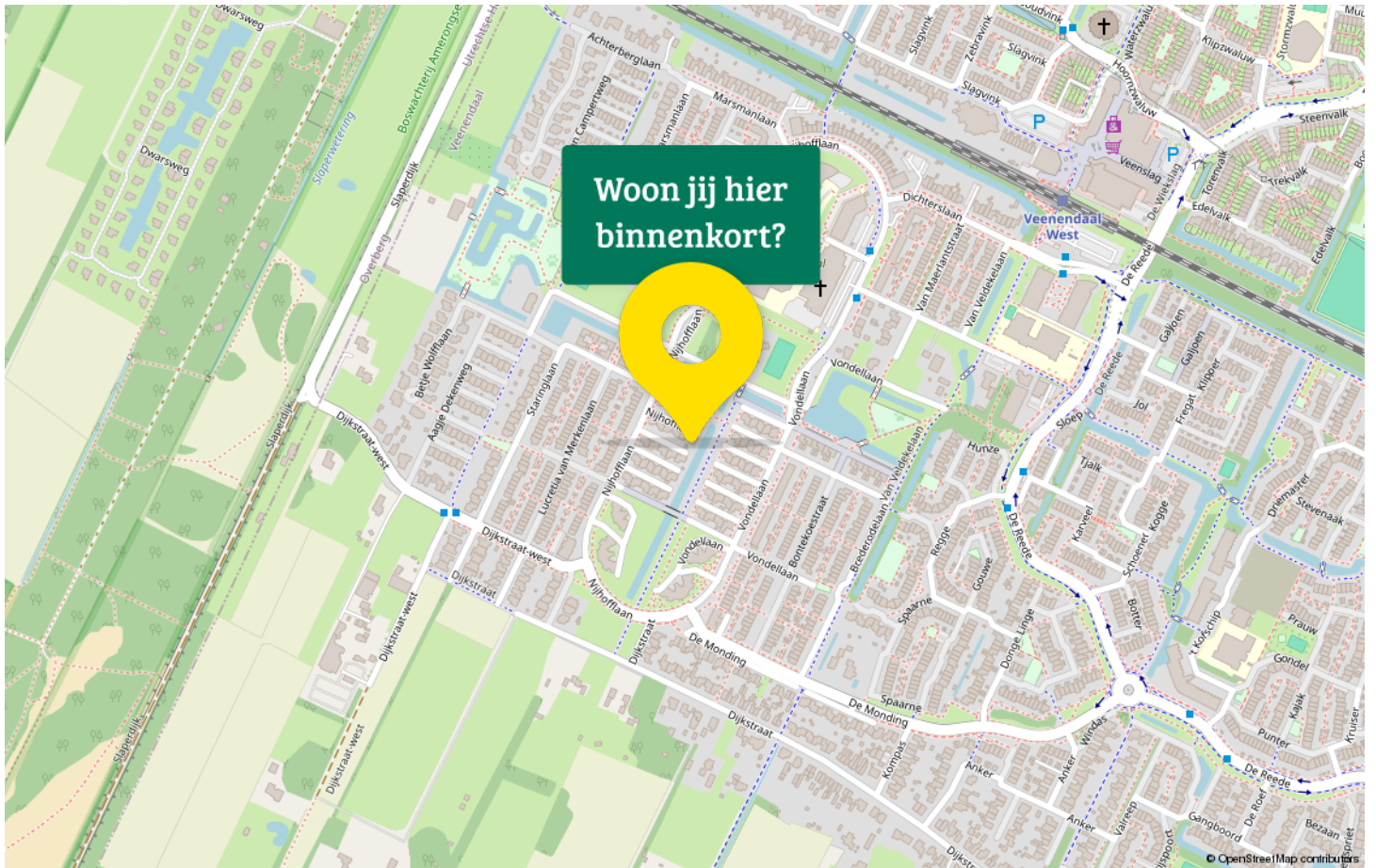


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	B
—	Huisnummer	Perceel	7918
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart





Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl